



GEMEINDE SILS I.D.

**Gesetz über Gebühren und Abgaben zum Baugesetz
(GAzBauG)**

Gestützt auf Art. 62 und 96 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erlässt die Gemeinde Sils i.D. nachstehendes

Gesetz über Gebühren und Abgaben zum Baugesetz (GAzBauG)

I Allgemeines

Anwendungsbereich

Art. 1

- 1 Dieses Gesetz findet Anwendung auf alle von der Baubehörde gestützt auf die kantonale Raumplanungsgesetzgebung und das Baugesetz durchzuführenden Planungs-, Baubewilligungs- und anderen baupolizeilichen Verfahren. Es findet auch Anwendung auf die in den Erschliessungsreglementen vorgesehenen Bewilligungsverfahren.
- 2 Das Gesetz regelt ferner die Höhe und den Bezug der Ersatzabgabe für Pflichtparkplätze.

II Planungsverfahren

Erarbeitung und Erlass der Grundordnung

Art. 2

- 1 Die Kosten für die Erarbeitung und den Erlass der Grundordnung gehen in der Regel zulasten der Gemeinde.
- 2 Bei projektbezogenen Planungen auf Stufe Grundordnung werden die Planungskosten nach dem Vorteilsprinzip ganz oder teilweise jenen Personen überbunden, die in besonderem Masse aus der Planung Vorteile ziehen.
- 3 Für die Behandlung projektbezogener Planungen durch die Baubehörde wird eine Behandlungsgebühr analog den Bestimmungen über die Behandlung von Folgeplänen erhoben.

Folgeplanungen

Art. 3

- 1 Die Kosten für die Erarbeitung von Folgeplänen (Arealpläne, Quartierpläne, Landumlegungen) gehen zulasten der an der Planung beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die Gemeinde beteiligt sich an den Kosten, soweit an der Planung ein weitergehendes öffentliches Interesse besteht.
- 2 Die Kosten für die Erarbeitung von Folgeplänen (Planungskosten) umfassen neben den Aufwendungen für die Ausarbeitung des Folgeplanes auch allfällige Kosten für die Einholung von Gutachten, die Ausarbeitung von Verträgen, Verhandlungen mit Dritten und dgl.

- 3 Für die Behandlung von Folgeplänen durch die Baubehörde und die Gemeindeverwaltung wird eine Behandlungsgebühr von Fr. 1.--/m² Land innerhalb des Planungsgebietes erhoben. Mit dieser Gebühr sind die Aufwendungen der Gemeinde für die Einleitung und Durchführung des Verfahrens sowie für die Auflage, die Behandlung von Einsprachen und die Genehmigung der Folgeplanung abgegolten.
- 4 Die Behandlungsgebühr bildet Bestandteil der Planungskosten und wird zusammen mit den Kosten gemäss Abs. 1 und 2 nach Abschluss des Planungsverfahrens nach dem Vorteilsprinzip auf die Beteiligten aufgeteilt.

III Baupolizeiliche Verfahren

Gesuche für Neubauten, Umbauten und Erweiterungen

1. Baubewilligungsgebühr

Art. 4

- 1 Für die Behandlung von Baugesuchen für Neubauten einschliesslich Ersatzbauten sowie für Umbauten und Erweiterungen an bestehenden Gebäuden wird eine Baubewilligungsgebühr, bestehend aus einer Grundgebühr und einer Gebühr auf dem umbauten Raum erhoben.

Grundgebühr (Neubauten, Ersatzbauten, Umbauten und Erweiterungen)	
Einfamilienhäuser (1-2 Wohnungen)	Fr. 200.–
Mehrfamilienhäuser (ab 3 Wohnungen)	Fr. 200. – plus Zuschlag ab 3. Wohnung: Fr. 100.– pro Wohnung
Gewerbe- und Industriebauten	Fr. 300. –
Gebühr pro m ³ umbauter Raum	
Neubauten, Ersatzbauten, Umbauten und Erweiterungen	Fr. 0.75 pro m ³ umbauten Raumes

Massgeblich für die Berechnung der Baubewilligungsgebühren auf dem umbauten Raum ist der umbaute Raum nach SIA Ordnung Nr. 416. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Erweiterungen unterliegt das gesamte neugeschaffene Bauvolumen der Baubewilligungsgebühr. Bei Umbauten wird die Gebühr auf dem gesamten vom Umbau betroffenen Bauvolumen berechnet.

- 2 Die Baubewilligungsgebühr deckt die normalen Aufwendungen der Gemeinde für die Prüfung, die öffentliche Ausschreibung und die Behandlung des Baugesuches. Mit der Gebühr sind auch die üblichen Baukontrollen und die Kanzleikosten abgegolten.

3 Für Projektänderungen werden folgende zusätzlichen Gebühren erhoben:

Projektänderungen mit Ausschreibung	Fr. 100.—
Projektänderungen ohne Ausschreibung	Fr. 75.—

Bei Projektänderungen mit Erweiterung des umbauten Raums nach SIA wird anstelle der vorstehenden Pauschalgebühren eine Zusatzgebühr auf dem zusätzlich vorgesehenen Bauvolumen erhoben.

4 Wird ein Baugesuch während oder nach der Behandlung zurückgezogen oder weist die Baubehörde das Baugesuch ab, wird eine nach Aufwand berechnete Gebühr wenigstens aber von Fr. 100.— erhoben.

2. Zusätzliche Aufwendungen

Art. 5

1 Für zusätzliche, nicht durch die Baubewilligungsgebühr gedeckte Aufwendungen wird eine Zusatzgebühr erhoben. Als zusätzliche Aufwendungen gelten insbesondere folgende Leistungen der Gemeinde:

Nachbearbeitung von Baugesuchen
Auslagen für Bauberatungen
Kosten von Fachgutachten
Besondere Beanspruchungen der Gemeinde (z.B. Augenscheine, Verhandlungen udgl.)

2 Die zusätzlichen Aufwendungen der Gemeinde werden den Gesuchstellenden nach den jeweils geltenden Entschädigungsansätzen der Gemeindefunktionäre belastet.

3 Die Kosten externer Begutachtungen sind den Gesuchstellenden gemäss Rechnungsstellung zu belasten. Darunter fallen insbesondere Geometerkosten für Schnurgerüstabnahmen sowie die Kosten der Überprüfung von Energienachweisen.

4 Die Kosten für die Nachführung von privaten Leitungen (Hausanschlüsse für Wasser und Abwasser) im Leitungskataster werden der Bauherrschaft vom beauftragten Ingenieur direkt in Rechnung gestellt.

Energetische Gebäudesanierungen, Wärmepumpen, Erdsondenbohrungen Art. 6

1 Für energetische Gebäudesanierungen ohne Umbauanteil wird eine Gebühr von Fr. 0.25 pro m³ umbauten Raumes erhoben.

2 Für die Beurteilung von Gesuchen für Wärmepumpen und Erdsondenbohrungen wird eine nach Aufwand berechnete Gebühr, wenigstens aber von Fr. 75.— erhoben. Massgeblich für die Berechnung der Gebühr sind die jeweils geltenden Entschädigungsansätze der Gemeindefunktionäre.

- 1 Für andere, nicht unter Art. 4 – 6 fallende Verfahren wird eine nach Aufwand berechnete Gebühr, wenigstens aber von Fr. 75.— erhoben. Darunter fallen insbesondere:

- Bewilligungspflichtige Tiefbauarbeiten wie Terrainveränderungen, Parkplätze, Leitungsbauten und dergleichen
- Vorentscheide
- Abschluss von Reversen
- Verlängerung von Baubewilligungen
- Buss- und Wiederherstellungsverfügungen

Diese Gebühren werden den Gesuchstellenden nach den jeweils geltenden Entschädigungsansätzen der Gemeindefunktionäre belastet.

Festsetzung der Gebühren

1. Gesuche für Neubauten, Umbauten und Erweiterungen

Art. 8

- 1 Die nach Art. 4 geschuldete Baubewilligungsgebühr wird bei Erteilung der Baubewilligung auf Grund der Art des Bauvorhabens und der Angaben im Baugesuch über den umbauten Raum nach SIA Ordnung Nr. 416 zusammen mit den nach Art. 5 geschuldeten Gebühren für bereits angefallene zusätzliche Aufwendungen der Gemeinde festgesetzt und den Gesuchstellenden als Bestandteil der Baubewilligung eröffnet.
- 2 Die Kosten für später anfallende zusätzliche Aufwendungen der Gemeinde werden der Bauherrschaft im Zeitpunkt der Bauabnahme in Rechnung gestellt. Gegen die in Rechnung gestellten Gebühren kann innert 20 Tagen schriftlich und begründet bei der Baubehörde Einsprache erhoben werden. Diese entscheidet über die Einsprache und setzt die zu entrichtende Gebühr in einer beschwerdefähigen Verfügung fest.

2. Übrige Gebühren

Art. 9

- 1 Die gemäss Art. 6 und 7 zu bezahlenden Gebühren werden von der Baubehörde festgesetzt und sind den Gesuchstellenden als Bestandteil des Baubescheids zu eröffnen.
- 2 Bei Buss- und Wiederherstellungsverfügungen sind die Gebühren dem Adressaten der Verfügung zu überbinden und mit der Buss- bzw. Wiederherstellungsverfügung zu eröffnen.

Kosten von Einspracheverfahren

Art. 10

- 1 Durch Einsprachen bewirkte zusätzliche Aufwendungen der Gemeinde werden separat erfasst und gemäss Art. 5 verrechnet.

- 2 Wird eine Einsprache abgewiesen oder wird auf die Einsprache nicht eingetreten, sind die Kosten den Einsprechenden zu überbinden. Bei Gutheissung einer Einsprache gehen die Kosten zulasten der Gesuchstellenden. Bei teilweiser Gutheissung von Einsprachen werden die Kosten entsprechend dem Ausgang des Verfahrens auf beide Parteien aufgeteilt.
- 3 Die Zusprechung einer ausseramtlichen Entschädigung im Falle des Nichteintretens oder der Abweisung von Einsprachen richtet sich nach Art. 96 KRG.

Bezahlung der Gebühren

Art. 11

- 1 Alle nach diesem Gesetz erhobenen Gebühren sind innert 30 Tagen seit Zustellung der Verfügung zu bezahlen.

Rückerstattung von Gebühren

Art. 12

- 1 Gelangt ein bewilligtes Bauvorhaben gemäss Art. 4 nicht zur Ausführung, verbleibt die Hälfte der Baubewilligungsgebühr der Gemeinde. Die restliche Gebühr wird, sofern bereits bezahlt, der Bauherrschaft ohne Zins erstattet.
- 2 Bei Gebühren, die gestützt auf Art. 5, 6 oder 7 erhoben wurden, erfolgt keine Rückerstattung bei Verzicht auf ein bewilligtes Vorhaben.

IV Ersatzabgabe

Ersatzabgabe

Art. 13

- 1 Die gemäss Art. 72 BauG für fehlende Pflichtparkplätze zu bezahlende Ersatzabgabe beträgt Fr. 5'000.-. pro Abstellplatz.
- 2 Der in Abs. 1 festgelegte Betrag entspricht dem Schweizerischen Baupreisindex für den Neubau von Strassen (Ostschweiz) vom Oktober 2010 (Basis: Oktober 1998) mit 122.9 Punkten. Verändert sich der Index um jeweils 10 % der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.
- 3 Die Ersatzabgabe wird den Baugesuchstellenden bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt. Die Abgabe ist vor Baubeginn zu bezahlen.

V Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 14

- 1 Das vorliegende Gesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des revidierten Baugesetzes in Kraft. Es ersetzt das bisher geltende Reglement über die Erhebung und Fakturierung der Baubewilligungsgebühren.

Also beschlossen in der Gemeindeversammlung vom 18. Mai 2011.

Der Präsident
Mario Kunz

Der Aktuar
Gianin Müller